

バンコクの新中間層と地域共同管理

－新興住宅地の住民組織をめぐる－

マリー ケオマノータム 牧田 実*

はじめに

本論文の目的は、新興住宅地の任意の住民組織の事例研究をとおして、バンコクの新中間層による地域共同管理の実態を明らかにすることにある。

バンコクでは、郊外部に新興住宅地の開発が進んでいる。「2000年土地開発法」によって、新興住宅地では、全戸加入方式の管理組合法人が組織され、共有財産の維持・管理を担うようになっている。しかし、法の施行前に分譲された住宅地では、任意団体としての住民組織が地域管理を担わざるをえない。

本論文では、バンコク郊外の人口急増区であるクロンサームワー区に位置するA住宅地の事例研究を行い、任意の住民組織による地域共同管理をめぐる課題を明らかにする。

I 新中間層の拡大と住宅開発

バンコクは、1990年代以降、人口増加という点ではほぼ成熟段階に入ったとみることができるが、2014年の人口は570万人であり、タイの人口の約1割が集中する首都都市であることには変わりがない（バンコク都政策企画局『バンコクの統計』）。タイの就業構造は、第1次から第2次・第3次部門へと急激に移行しつつあり、2015年には第1次31%、第2次24%、第3次45%となっている（National Statistical Office[NSO], Labor Force Survey）。こうした産業構造の変化は、バンコクに集約的に現れている。2015年のバンコクの職業別就業者構成は、専門・技術21%、管理職9%、事務職8%（NSO, Report of The Labor Force Survey）であり、これらをあわせると約4割がホワイトカラー層にあたる。バンコク圏の平均世帯月収は全国平均の2倍近く（NSO, Report of The Household Socio-Economic Survey）、学歴も

また高等教育が4割を占めている（NSO, Report of The Labor Force Survey）。これらがほぼ新中間層にあたるものとみることができる。

バンコクの1960～70年代の人口急増は、農村人口の流入によるスラム形成によってもたらされた。1980年代に入ると、スラムを含む、居住環境に問題を抱えた地域を対象としてバンコク都による地域社会開発政策が展開され、その住民側の受け皿としてカナカマカーン・チュムチョン（地域委員会）と呼ばれる住民組織が設立されてきた。90年代以降は、急速に厚みを増してきた新中間層の居住地として、都心部には高層マンション、郊外部には一戸建住宅を中心とする新興住宅地がスプロール的に開発されるようになってきた。

バンコクの新興住宅地は、ほぼ例外なく、四囲に塀をめぐるし、出入り口にはゲートバーと警備員を配したゲーテッド・コミュニティとなっている。新興住宅地の住民にとって、地域のセキュリティとアメニティを確保するには、部外者の侵入を許さず、外部に対して守りを固めることがいわば絶対条件となっている。しかし、この排他性の強さから、道路や上下水道など住宅地内の共有施設は、行政の管轄下におかれる公共財ではなく、私的な共有財産だという性格が導き出されることになる。これらを住民自身が将来にわたっていかにより維持し管理していくのかということが新興住宅地に共通の課題として浮かび上がっているのである。この課題に対するタイ政府の回答は、管理組合法人の制度化であった。これは日本でいえば、分譲マンションの管理組合にあたるものである。

II 新興住宅地管理組合法人と任意団体

タイでは、1979年に「コンドミニウム法」が制定され、分譲マンションについては、住民による管理が始まっていた。この新興住宅地ヴァージョン

* 福島大学人間発達文化学類教授

が2000年の「土地開発法」に根拠をもつ管理組合法人である¹。分譲後の初期の管理を担うのは開発業者だが、住民が管理組合法人を設立することによって管理主体が住民へと移ることになる。

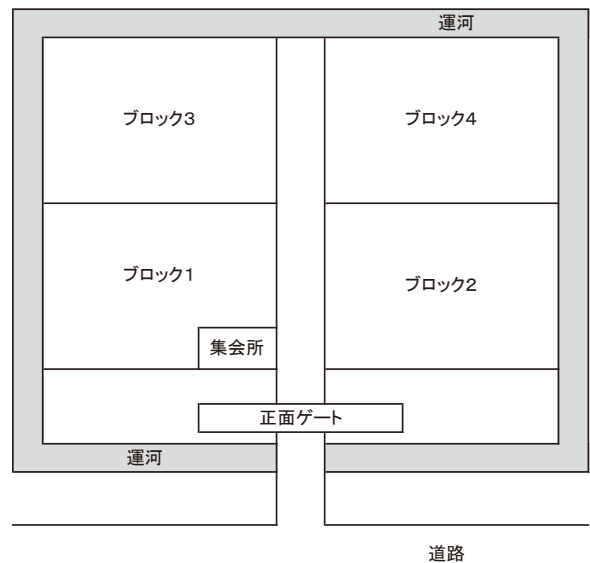
管理組合の設立にあたっては、半数以上の住民の合意が必要である。設立後は、全住民が会員となり、組合には法人格が付与される。管理組合の執行機関として、住民代表による新興住宅運営委員会がおかれることになる。住民は月ごとに組合が定めた会費を納めなければならない。管理組合法人の任務は、共有施設（インフラ）とサービスの維持・管理にある。まず、基本インフラとしては、道路、電気、上下水道、雨水溝、街灯、街路樹、囲い堀、ゲートなどがあり、これらはどの住宅地にもほぼ共通にみられるものである。その他の共有施設としては、住宅地のグレードに応じて、集会施設、法人事務所、公園・広場、プール、フィットネス施設などがある。

一方、土地開発法施行以前に開発・分譲された住宅地では、任意団体としての住民組織がこの機能を担っている。新興住宅は、マンションとは異なり、規模的には「小さな町」である。住民による維持・管理は、財政面も含めて、はたして可能なのであろうか。事例をみていこう。

Ⅲ 事例の検討：A住宅地

事例とするA住宅地は、バンコク郊外のクロンサムワー区に位置している。クロンサムワーは近年の人口増加がもっとも顕著な区であり、その受け皿が新興住宅地である。

A住宅地は、2000年に分譲が終了した全350区画の中規模な一戸建住宅団地である²。ほぼ長方形の形状をした敷地の四囲は運河となっており、これが外部との接触を拒む障壁となっているため、敷地を取り囲む堀は存在しない（図1）。出入り口は1箇所のみで、ゲートがあり、警備員が常駐している。内部は4つのブロックに分かれ、280世帯1,200人弱が住んでいる。世帯主は40-50歳代、職業的には法律家、エンジニアなどの専門職、自営業者、会社員、公務員などが多く、住民の階層は「中の上」程度に位置するものとみなすができる。プールや公園・噴水なども整備された落ち着いた趣の住宅地である（写真1～12参照）。



出典：C元会長提供の資料より作成

図1 A住宅地概要図

A住宅地の住宅地委員会（カナカマカーン・ムバーン）は、1999年に設立された。分譲終了のタイミングをにらんで、開発業者から、住民への管理移管を要請されたとのことである。それ以前は住民の組織は存在せず、地域管理はもっぱら開発業者に委ねられていたという。

住宅地委員会の委員は、期ごとに変動はあるが、20人ほどで、会長、副会長2（庶務、運営）、書記、会計などの役職がある。この住宅地では、委員会の任務を表1のように規定している。安全の維持、衛生と環境、福祉、公共の設備、登録、開発、広報、親睦、会計、書記の各項目が列挙され、委員会の運営の原則として、「改善、団結、透明、公正」を掲げている。住宅地委員会は、ソフトからハードまでの多岐にわたる地域共同管理組織であることがわかる。役員の選出は、総会の場でまず会長を選出し、その他の委員は4つのブロックや性別・年齢等のバランスを考慮しながら、会長が任命している。委員に報酬はなく、完全なボランティアである。

表2は、A住宅地の財政状況をまとめたものである。収入は、世帯あたり月額500バーツの会費（管理費）がすべてで、計12万5千バーツである。2013年に警備員の質を維持することを理由に100バーツの値上げを行っている。会費徴収率は約9割で、1割ほどが滞納している。これに対して、支出は、警備員と清掃員の雇用で8割を占めており、残り2割は光熱費である。収支は月々1万バー



写真1 入口ゲート



写真2 住宅地の様子(1)



写真3 住宅地の様子(2)



写真4 集会所とテーブル(会議場所)



写真5 プール



写真6 池と噴水



写真7 子どもの遊び場



写真8 広場（バスケットコート）



写真9 枯れ葉を積んだリヤカー



写真10 警備員の巡回



写真11 掲示板



写真12 有線放送の放送席

表 1 A 住宅地委員会の任務（計画立案、指示、監督、評価、問題解決）

項目	内容
安全の維持	安全維持の方法・規則の決定
	安全維持の効率的な改善と強化
衛生と環境	剪定屑などの処理方法の決定
	美観を保つための樹木の剪定と除草の仕方の決定
	美観を向上させるための植樹と環境整備
	運河の管理
福祉	集会所、プール、運動場、子どもの遊び場の利用規則と禁止事項の決定
	集会所、プール、運動場、子どもの遊び場の改善と整備
	住民の利用権の保障
公共の設備	電気、水道、電話の維持・管理
	電気、水道、電話の改善と整備
登録	住民登録簿の更新
	住宅地図の作成
開発	住宅地の物理的・経済的・物理的条件の改善と整備
	行政や外部機関との連絡調整
広報	情報の伝達方法の決定
	住民からの苦情や地域問題の周知方法の決定
親睦	年間行事や活動の決定
	行事や活動の実施にあたっての連絡調整
会計	収支と預金に関する会計簿の作成
	収支の管理と財産目録の作成
書記	会議の招集、議題の準備、議事録の作成、会議報告の作成。会議報告の委員への配布。
	資料の保管。その他、会長の依頼事項。
運営の原則	「改善、団結、透明、公正」

出典：A住宅委員会C元会長の作成と提供による

表 2 A 住宅地委員会の月別収支モデル

	科目	金額(バーツ)	構成比(%)	備考
収入の部	管理費	125,000	100.0	500B/世帯(2013年、400Bから値上げ)、滞納者約1割
	計	125,000		
支出の部	警備員雇用費	60,000	52.9	入り口ゲート常駐、巡回パトロール(4人)
	清掃員雇用費	30,000	26.5	樹木剪定、除草(4人)
	電気料金	20,000	17.6	街灯、集会所、プール
	水道料金	3,400	3.0	プールを含む
	計	113,400	100.0	
収支		11,600		

出典：A住宅地委員会の資料と聴き取りにより作成



写真 13 D 住宅地のアプローチ



写真 14 F 住宅地の集会施設

ツほどの黒字となっており、これが積み立てられて、地域の行事や道路の修繕、運河の排水溝の清掃などに充当されることになる。しかし、到底足りないというのが現実である。では、不足分はどうするのか。住民から寄付を募るとというのが、その答えである。とくに2011年に起きた水害では、床上浸水の危機に対応するために、住民が総出で作業を行い、大量に購入した砂嚢袋の費用やフル稼動で動かした排水ポンプの電気代が臨時支出として必要となった。これらはすべて住民からの寄付でまかになったという。この水害対応で住民が一致団結したことがこの住宅地の成功体験としていまも根づいているようである。

住宅地委員会の組織化とともに、さまざまな地域の活動や行事が行われるようになっていく。

2012年の時点で行われていたおもな活動や行事を紹介しよう。ビッグクリーニングデーは、文字どおり地域の大掃除の日である。重点的に行われるのは成長しすぎた樹木の枝落としであり、役員たちが枝を落とし、住民がそれを軽トラックに積む作業を手伝っている。健康のためのウォーキングは、自由参加で集まった住民が地域内を散歩する集いであり、歩いた後には集会所の前のテーブルで茶話会も開いている。年間行事としては、まず正月の新年会。テーブルを囲んで会食し、お楽しみ抽選会を行う。タイの旧正月（4月）のソンクラーン（水かけ祭）では、地域に托鉢の僧侶を招待し、住民が食物や日常用品を捧げ、タンブン（布施）を行う。8月の母の日（王妃誕生日）、11月のロイクラトーン（灯籠流し）、12月の父の日（国王誕生日）と行事が続く。

水害対応の成功体験とこうした地域の活動や行事をとおしての住民の一体感の醸成を根拠として、現在の会長のB氏は、将来的なインフラの更新も、いざとなれば住民からの寄付で何とかなると楽観的に考えているようである。「中の上」という比較的恵まれた階層の住民が住む住宅地であるがゆえの展望だと言えるであろう。一方で、元会長のC氏は、現状を冷静に見つめている。A住宅地は、バンコク都が認定するチュムチョンではないので、行政からの支援は一切ない。加えて、住民の協力もまだまだ不十分だと認識している。こうしてリーダー層のなかでも、将来への展望は

割れている。

IV 考察：地域共同管理の行方

バンコクの住宅開発は、都市計画とインフラ整備なきままに無秩序に展開され、新中間層のゲーテッドコミュニティの林立という状況を招いている。閉ざされたコミュニティに対しては、インフラ整備やその維持を含む公共サービスを提供する必要も財政的余裕も行政にはなく、その地域管理が住民自身の責任に委ねられるのは当然の帰結ともいえる。新興住宅地の地域管理は、任意組織であれ、法人であれ、ひとつの町の運営をその経費を含めてすべて住民に担わせるものである。それは将来的にも可能なのであろうか。第一に財政的な問題がある。月々のフローとしては約1割に上る滞納者への対応が課題であり、フリーライダー問題が深刻になっている。ストックとしては、共有施設の比重が大きいだけに、将来を見越した修繕費の確保ないし積み立てが必要だが、法人といえども十分に対応できていない³。ましてや団体名での預金口座さえ持てない任意団体に、大きな金額を管理することはかなり困難な仕事だといわねばならない。第二に技術的な問題がある。共有施設維持の長期的展望と更新プランの立案には高度な専門性が要求される。行政の支援もなく、住民たちにそれができるのであろうか。第三はこのことと関わって、組織運営とインフラの維持・更新を担う人的資源の問題がある。住民のボランティアスタッフ頼みで、行政などによる研修プログラムもないなかで、将来にわたる人材供給が可能なのであろうか。

現実には、財政的に住民が管理を担いきれなくなり、共有施設を行政に寄付し、地域を開いた新興住宅地も散見されるようになっていく⁴。一方、任意組織から法人組織へと移行した住宅地もある⁵。新興住宅地の開発時期とグレードに応じた住民階層の違いがこうした対応の違いを生んでいる。

こうした実態を見る限り、住民による地域管理は、将来にわたる財政的・技術的・人的な担保を欠いているといわざるをえない。その限りでは、都市計画とインフラ整備なき開発のツケを住民に押しつけるものであるともいえよう。バンコクでは、現在も新興住宅地の開発が続いているが、その一方で、住民による地域管理が破綻する住宅地

も増えていくものと思われる。

¹ 「2000 年土地開発法」の概要と新興住宅地管理組合法人の組織と活動の実態については、マリー・牧田（2013）を参照。また、マリー・牧田（2014）では、バンコクの新興住宅地管理組合法人を対象とする悉皆のアンケート調査により、その活動と運用の実態を数量的に把握している。

² A 新興住宅委員会の会長である B 氏への聴き取りは、2015 年 8 月 8 日に行った（会計担当の女性も同席。B 氏は 60 歳代の男性で、元教員である）。また、元会長 C 氏への聴き取りは、2012 年 8 月 9 日と 2015 年 8 月 3 月 27 日に行った。C 氏は日系企業を退職した 60 歳代の男性である。

³ 筆者らが実施した新興住宅管理組合法人を対象とするアンケート調査によれば、全世帯からもちろん徴収できている地域は 21% にすぎず、平均徴収率は 88% である。つまり支払い義務を果たしていない世帯、いわゆるフリーライダーが平均で 1 割ほどいるということである。共有財産の将来の修繕に備えた積み立てや基金があるのは 84% にとどまっている。調査は、2013 年 8 月 10 日から 9 月 15 日にかけて、バンコクの新興住宅地のうち、国土局ホームページで公開されている 2003 年から 2013 年 7 月の登録管理組合法人 527 法人（悉皆）を対象に、郵送による配付・回収を行った。有効回収数 73 票、回収率は 13.9% であった。

⁴ バンコク郊外部のバーンケン区にある D 住宅地のカナカマカーン・チュムチョン（バンコク都公認の地域委員会）は、警備員の雇用費をはじめとする費用負担が重く、会費未納者も多かったことから財政的に自力での地域管理は限界と判断し、10 年ほど前に、共有財産を都に寄付し、住宅地を開放したという。写真 13 は、現在の D 住宅地のアプローチであるが、ゲートと警備員の詰所が撤去されていることがわかる。外部からの泥棒対策として監視カメラを 2 台つけ、住民による巡回警備を強化した結果、目立った影響は出ていないという（D 住宅地カナカマカーン・チュムチョン会長 E 氏からの聴き取り（2015 年 8 月 10 日実施）による）。

⁵ バンコク都心部に隣接するバーンプラット区にある F 住宅地では、1989 年に任意組織としての住宅地委員会を設立し、2004 年にこれを管理組合法人へと組織替えている。住宅地の中心部にまとまった広さの共有地があり、そこには集会施設やプールや公園などがある（写真 14 はプールを併設した集会施設の前景である）。F 住宅地では、この共有地のかなりの部分を現在も開発業者が所有し続けているという。F 住宅地の周辺には商業ビルやホテルが建ち並ぶようになっており、住民はこの強い開発圧力を受け、開発業者が住宅地の中心にマンションなどを建てやまいかと懸念している。こうした業者による開発行為を監視するためにも、また個々の住民による周囲への影響を無視した中層住宅への建て替えの抑制のためにも、強い住民組織が必要だとの認識が高まったことが法人化への契機となったという（F 住宅地カナカマカーン・チュムチョン会長 G 氏からの聴き取り（2014 年 8 月 9 日実施）による）。

参考文献

マリー ケオマノータム、1998、「バンコクにおける地域住民組織と新中間層—新興住宅地のカナカマカーン・チュムチョン」『宇都宮大学国際学部研究論集』第 6 号、pp.27-39

マリー ケオマノータム・牧田実、2014、「バンコクの新興住宅地における地域共同管理の動向と課題—2000 年土地開発法と管理組合法人をめぐって」『宇都宮大学国際学部研究論集』第 37 号、pp.81-90

マリー ケオマノータム・牧田実、2015、「バンコクにおける新興住宅地管理組合法人の実態—アンケート調査に基づく分析」『宇都宮大学国際学部研究論集』第 39 号、pp.91-104

[付記] 本研究は、平成 26-28 年度科学研究費（基盤研究 C）「バンコクにおける地域住民組織と地域共同管理」による成果の一部である。

New Middle Class and Community Based Management in Bangkok: A Case Study on Neighborhood Organization in a New Residential Area

KAEWMANOTHAM Malee and MAKITA Minoru*

Abstract

This paper clarifies the current situation for community based management of new middle class in Bangkok, through a case study of a voluntary neighborhood organization, in a new residential area.

In the suburbs of Bangkok, new residential areas are being developed. By the Land Development Act of 2000, in the new residential areas the developed-estate juristic entities, whose all households joined to be members, are organized and hold responsible for the maintenance and management of common property. However, in new residential areas being sold prior to the enforcement of the law, neighborhood organizations, as voluntary organizations, have to conduct the community management by themselves.

In this paper reports on a case study of the A residential area located in the rapidly growing Bangkok suburb of Khlong Sam Wa District. The issues related to community based management conducted by a voluntary neighborhood organization are clarified.

(2015 年 11 月 2 日受理)

* Fukushima University, Professor